

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI JUAL BELI  
TANAH (STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI MAGETAN)**



**Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Menyelesaikan Program Studi Strata  
I pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

**Oleh:**  
**RIZKY ANDRA PAMUNGKAS**  
**C 100 130 278**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2018**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI ATAS JUAL BELI  
TANAH (STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI MAGETAN)**

**PUBLIKASI ILMIAH**

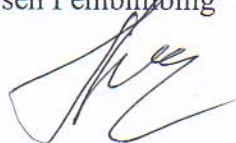
Oleh:

**Rizky Andra Pamungkas**

**C 100 130 278**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing



(Nuswardhani, S.H., S.U.)

## HALAMAN PENGESAHAN

### PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI ATAS JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI MAGETAN)

Yang ditulis oleh:

RIZKY ANDRA PAMUNGKAS

C.100.130.278

Telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Pada tanggal: 22 Oktober 2018

Dewan Penguji:

1. Nuswardhani, S.H., S.U  
(Ketua Dewan Penguji)
2. Septarina Budiwati, S.H., M.Kn.  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Darsono, S.H., M.H.  
(Anggota II Dewan Penguji)

()  
()  
()

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



  
(Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.H.)

NIK. 537 / NIDN. 0727085803

## **SURAT PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 15 Oktober 2018

Yang Membuat Pernyataan



Rizky Andra Pamungkas

NIM. C100130278

# PROSES PENYELESAIAN PERKARA WANPRESTASI JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI MAGETAN)

## Abstrak

Tujuan yang ingin dicapai oleh penulis melalui penelitian ini adalah sebagai berikut; a) Untuk mengetahui proses jual beli tanah menurut hukum; b) Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara wanprestasi jual beli tanah; c) Untuk hakim dalam menentukan putusan perkara yang terbukti dalam perkara jual beli tanah. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Jual Beli Tanah di Magetan. Jenis penelitian yang digunakan adalah *deskriptif* yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Jual Beli Tanah di Magetan. Hasil penelitian ini adalah; a) Pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB) sebagai tanda bukti merupakan syarat sahnya perbuatan hukum; b) Hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara wanprestasi yang terjadi oleh Penggugat dan Tergugat dengan memperhatikan pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat bahwa Tergugat. Hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara wanprestasi menyatakan bahwa dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar karena yang memiliki kewenangan mengajukan gugatan adalah suami dari Penggugat; c) Hakim Menimbang bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan para pihak tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa masih ada kurang pihak yang seharusnya diajukan sebagai para pihak dalam Gugatan, dengan demikian Gugatan mengandung cacat formil sebab pihak dalam Gugatan tidak lengkap, dan oleh karena itu Eksepsi yang diajukan Kuasa Tergugat pada poin 2 dapat diterima. Dengan ini hakim memutuskan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet on tvan kelijkeverklaard*) dan Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.673.000,00 (enam ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah).

**Kata Kunci:** Perkara Tanah, Wanprestasi, Penyelesaian Perkara Di Pengadilan Negeri

## Abstract

Rizky Andra Pamungkas, Proceedings of Settlement of Default Case for Land Sale and Purchase (Case Study at Magetan District Court), Faculty of Law, Surakarta Muhammadiyah University 2018. The objectives to be achieved by the author through this research are as follows; a) To find out the process of buying and selling land according to law; b) To find out the judge's consideration in determining the proof of the case for the sale and purchase of land; c) For judges to determine decisions. cases proven in the case of land sale and purchase. The approach method used in this research is the normative method, because in this study the researches will be the legal principles, the legal principles regarding the Settlement Process of Default Cases for the Sale and Purchase of Land in Magetan. .the type of research used is descriptive, that is to describe clearly the Process of Settlement of Default Cases for the Sale and Purchase of Land in Magetan. The results of

this study are; a) The buyer promises and binds himself to pay the agreed price. .the sale and purchase of land and building rights must be carried out before the Land Deed Maker Officer (PPAT) and realized in the Sale and Purchase Deed (AJB) as a proof that the legal act is legal; b) The Judge in determining the proof of the case of breach by the Plaintiff and The Defendant took into account the principal case filed by the Plaintiff that the Defendant. The judge in determining the proof of the default case states that the lawsuit filed by the Plaintiff is unfounded because the one who has the authority to file a claim is the husband of the Plaintiff; c) Judge Considering that based on the evidence presented by the parties then the Panel of Judges is of the opinion that there are still less parties who should be submitted as parties to the Claim, thus the Claim contains formal defects because the party in the Claim is incomplete, and therefore the Exception submitted by the Defendant's Proxy in point 2 is acceptable with The judge ruled that the Plaintiff's claim could not be accepted (niet ont van kelijkeverklaard) and sentenced the Plaintiff to pay the costs incurred in this case amounting to Rp. 673,000.00 (six hundred seventy three thousand rupiahs).

**Keywords:** land cases, case of default, settlement of cases in the district court

## 1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan kebutuhan pokok yang sangat dibutuhkan bagi kehidupan seluruh manusia, karena tanah merupakan salah satu unsur utama bagi kelangsungan hidup dan kehidupan manusia sepanjang masa, dengan tujuannya adalah dipergunakan untuk tercapainya kemakmuran bagi seluruh rakyat yang terbagi secara merata baik secara materil maupun spritual.

Menurut Boedi Harsono, bentuk peralihan hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu: Pertama, Beralih. Beralih menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia. Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak atas tanah, maka ahli warisnya memperoleh tanah tersebut; Kedua, Dialihkan. Dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak itu. Adapun perbuatan hukum itu bisa berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, atau hibah wasiat atau pemberian dengan wasiat.<sup>1</sup>

Dialihkan merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah, salah satu contoh dialihkan adalah jual-beli. Jual-beli yang dimaksudkan disini adalah jual-beli hak atas tanah. Dalam praktek disebut jual-beli tanah. Secara yuridis, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah. Dengan kata lain, yang menjadi obyek jual beli disini adalah hak atas tanah. Menurut UUPA dan

---

<sup>1</sup> Urip Santoso, *Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi*, Perspektif, Volume Xvii No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, hak atas tanah yang menjadi obyek jual-beli adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah.<sup>2</sup>

Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual-beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan atas hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam Hukum Agraria atau Hukum Tanah.<sup>3</sup>

Jual-beli tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama lamanya dari pemilik atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, yang pada saat itu diserahkan sejumlah uang sebagai harga oleh pembeli kepada penjual. Dengan jual-beli ini, hak atas tanah berpindah dari pemilik atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual kepada pembeli.

## **2. METODE**

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari satu atau beberapa gejala hukumnya.<sup>4</sup> Adapun pengumpulan data yang diperlukan atau dipakai sebagai materi penelitian ini menggunakan metode sebagai berikut:

### **2.1 Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Jual Beli Tanah di Magetan.<sup>5</sup>

### **2.2 Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah *deskriptif* yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Jual Beli Tanah di Magetan.

### **2.3 Sumber Data**

a. Data Sekunder

---

<sup>2</sup>*Ibid.*,

<sup>3</sup>*Ibid.*,

<sup>4</sup>Khudzaifah Dimyati dan Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hal. 7.

<sup>5</sup>Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 52.

Data sekunder merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh penulis sumber-sumber tertulis seperti:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari peraturan perundang-undangan yang akan diteliti, diantaranya:

- 1) Kitab Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 3) Yurisprudensi

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku ilmu hukum dan jurnal tentang Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Jual Beli Tanah di Magetan.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah kamus hukum.

## 2.4 Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dari Pengadilan Negeri Surakarta yang merupakan objek penelitian dan observasi lapangan.

1) Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Magetan.

2) Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menetapkan subyek yang diteliti yaitu dengan menggali informasi dari hakim yang pernah memeriksa dan memutus perkara Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Jual Beli Tanah di Magetan.

## 2.5 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan yang dilakukan dalam penelitian ini sebagai berikut:<sup>6</sup>

a. Studi Pustaka

Metode pengumpulan data dengan cara mencari, mempelajari, dan menghimpun bahan-bahan yang disebutkan diatas serta buku-buku yang berhubungan dengan

---

<sup>6</sup>Hasan Mustafa, 2003, *Teknik Sampling*, Bandung: Alfabeta, hal. 28.



penelitian dalam masalah Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Jual Beli Tanah di Magetan.

## **2.6 Studi Lapangan**

Studi lapangan yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap obyek yang akan diteliti, sebagai berikut:

### **1) Observasi**

Observasi yaitu metode pengumpulan pengecekan data-data perkara yang ada hubungannya dengan penulisan yang ada di Pengadilan Negeri Magetan.

### **2) Daftar Pertanyaan**

Daftar pertanyaan merupakan rangkaian pertanyaan tentang suatu hal, dalam penelitian ini terkait Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Jual Beli Tanah di Magetan. Daftar pertanyaan ini disusun guna mempermudah penulis dalam melakukan penelitian.

### **3) Wawancara**

Wawancara dilakukan dengan bertanya secara langsung kepada informan dalam suatu permasalahan, dalam hal ini penulis melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Jual Beli Tanah di Magetan.

## **2.7 Metode Analisis Data**

Metode Analisis data yang digunakan yaitu normatif-kualitatif dengan menyusun data-data yang dikumpulkan meliputi peraturan, buku-buku, yurisprudensi mengenai Proses Penyelesaian Perkara Wanprestasi Atas Jual Beli Tanah di Magetan yang dipadukan pendapat responden dilapangan. Setelah itu dicari permasalahannya, dianalisa secara kualitatif kemudian ditarik kesimpulan.

## **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **3.1 Hasil Penelitian**

#### **3.2.1 Jual Beli Tanah**

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah (penjual) berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain (pembeli). Pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB) sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Proses persidangan perkara perdata penggugat dan tergugat memasuki ruang sidang, diperiksa identitasnya (surat kuasanya), demikian pula diperiksa surat ijin praktik dari organisasi advokat. Pihak yang berpekara disini adalah:<sup>7</sup>

Daru Susilowati alamat: Gosong, RT 03/RW 01 Kel. /Desa Durenan, Kec. Gemarang, Kab. Madiun, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT.

#### Melawan

Hj. SITI SUDARMI alamat: Jl. Manggis No. 49 RT 02/ RW 11, Kel. Kepolorejo, Kec./Kab. Magetan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada SOERJATI, S.H., Advokat/Penasihat Hukum, anggota pada Pelayanan dan Bantuan Hukum “SURYA JAYA” Pusat Jalan Pahlawan No. 4 Magetan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 20 Mei 2016, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT.

#### 3.2.2 Posita

- a. Bahwa Tergugat pernah menawarkan tanah dan bangunan rumah di atasnya, milik Tergugat yang berada di Jl. Bupati Sudibyo No. 253 Kel. Mangkujayan Kec/Kab. Magetan kepada Penggugat;
- b. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat sudah ada perjanjian secara lisan tentang harga tanah dan rumah tersebut. Yaitu seharga Rp. 350.000.000,;
- c. Bahwa karena tanah tersebut masih belum ada sertifikatnya, maka Tergugat berjanji kepada Penggugat yaitu akan mengurus sertifikatnya dulu, setelah sertifikat terbit maka tanah, bangunan rumah di atasnya dan sertifikatnya akan diserahkan kepada Penggugat;
- d. Bahwa dengan adanya perjanjian secara lisan tersebut dan sudah disetujui antara Penggugat dan Tergugat, maka sebagai pelaksanaan dari perjanjian tersebut, Penggugat sudah menyerahkan uang kepada Tergugat uang sebanyak Rp. 150.000.000,- dengan cara ditransfer melalui BRI Cab. Caruban pada tanggal 20 Februari 2013, jam 15.22 WIB kepada rekeningnya Tergugat dan uangnya sudah masuk pada rekeningnya Tergugat;
- e. Bahwa setelah sertifikat tanah milik Tergugat diterbitkan oleh BPN Kab. Magetan dan sudah diterima oleh Tergugat, ternyata Tergugat tidak menepati janjinya yaitu tidak jadi menjual tanah dan rumahnya kepada Penggugat dan uang Penggugat

---

<sup>7</sup> Juriyanto, Panitera PN Magetan, *Wawancara Pribadi*, 25 Mei 2018, Pukul 10.00 Wib.

Rp.150.000.000,- yang sudah diterima oleh Tergugat sampai saat ini belum dikembalikan kepada Penggugat;

- f. Bahwa dengan demikian nampak jelas menurut fakta hukum, alasan hukum atau apapun Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat. Karena Perbuatan Wanprestasi Tergugat tersebut merugikan Penggugat baik materil maupun imateriil, maka sudah tepat Tergugat untuk mengganti kerugian kepada Penggugat;
- g. Bahwa karena Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yang merugikan Penggugat secara materiil yaitu uang Penggugat Rp.150.000.000,- belum dikembalikan kepada Penggugat ditambah jasanya 1.5% setiap bulannya x37 bulan x Rp.150.000.000,- = Rp. 37.250.000,- /jasa. Jadi ganti rugi materiil sebanyak = Rp. 187.250.000,- (seratus delapan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah); Dan kerugian imateriil karena merusak dan menjatuhkan nama baik Penggugat, sehingga membuat pihak lain, rekanan, mitra kantor, mitrabisnis menjadi tidak dipercaya lagi kepada Penggugat. Yang apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah); Jadi ganti rugi seluruhnya Rp. 187.250.000 + Rp. 100.000.000,- =Rp. 287.250.000,- (Dua ratus delapan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Untuk itu Penggugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar Tergugat dinyatakan terbukti bersalah melakukan perbuatan wanprestasi;
- h. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan Penggugat tidak ilusoirdan untuk menjamin terbayarnya tuntutan ganti rugi oleh Tergugat, maka Penggugat mohon Kepada Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta tidak bergerak milik Tergugat yang ada saat ini maupun yang kemudian baru ada dan yang berada di manapun juga terutama: Tanah dan bangunan beserta isinya serta segala sesuatu yang melekat, berdiri di atasnya tanpa pengecualian yang sekarang telah dan kemudian hari akan berada yang karena sifatnya dan tujuannya serta ketentuannya menurut undang-undang dinyatakan sebagai benda tidak bergerak terutama, tanah dan bangunan yang terletak:

Di Jl. Bupati Sudibyo No.253 Kel.Mangkujayan Kec/Kab.Magetan, dengan batas-batas sebelah utara: Jl. Bupati Sudibyo, sebelah timur: tanah Bapak Sutris, sebelah selatan : Jl. Kenongo, dan sebelah barat: tanah dr.Rois; Dan untuk meletakkan Sita Jaminan (*Revindicatie Beslag*) terhadap barang-barang yang bergerak yaitu:

- i. Bahwa apabila Tergugat tidak mau melaksanakan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap secara sukarela atau dengan kesadarannya atau tidak dengan sungguh sungguh atau lalai mentaati, maka Penggugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap harinya yang harus ditanggung oleh Tergugat dihitung sejak perkara ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Magetan;
- j. Bahwa apabila Tergugat tidak mau membayar ganti rugi dengan sukarela, maka Penggugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menghukum kepada Tergugat untuk membayar bunga sebesar 2% setiap bulannya yang harus ditanggung oleh Tergugat kepada Penggugat apabila mereka lalai mentaati putusan atau tidak dengan sungguh-sungguh atau tidak dengan kesadarannya, dihitung sejak perkara ini didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Magetan
- k. Bahwa apabila Tergugat tidak mampu membayar ganti rugi, maka Tergugat dianggap mempunyai hutang kepada Penggugat dan apabila Tergugat tidak mampu membayar hutangnya, maka Tergugat harus mengganti dengan paksa badan. Hal itu sesuai dengan peraturan MARI Nomor : 1 Tahun 2000 Tanggal 30 Juni 2000 dengan waktu keseluruhan maksimum selama 3 tahun (Pasal 5);
- l. Bahwa sebagai konsekuensi logis dan untuk transnsi akibat dari perbuatan Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi, karena itu bukan hal yang aneh dan berlebihan ataupun mengada-ada bila kepada Tergugat di hukum karena perbuatannya untuk menyampaikan permintaan maaf secara terbuka kepada Penggugat dengan cara mengumumkan di mass media cetak dengan ukuran setengah halaman penuh di bagian halaman depan sebanyak 3x (tiga kali) penerbitan (tiga hari) secara berturut-turut pada media cetak terbitan lokal (Jawa Pos, Surya, Memorandum, Kompas) dengan redaksional sebagai berikut: Siti Sudarmi minta maaf kepada Daru Susilowati bersama atas kesalahan kami yaitu melakukan perbuatan wanprestasi;
- m. Bahwa oleh karena tuntutan Penggugat tersebut di atas didasarkan bukti otentik dan alasan hukum yang sempurna, mohon agar Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menyatakan sebagai hukum, bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerboor Bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum baik berupa verset, banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya;.

- n. Bahwa oleh karena Tergugat nyata-nyata dan jelas jelas bersalah melakukan perbuatan wanprestasi, maka Penggugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa perkara inimenetapkan sebagai hukum, agar Tergugat membayar segala biaya yang timbul dari adanya gugatan ini.

### 3.2.3 Petitum

- a. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah ada perjanjian lisan jual beli tanah dan rumah Tergugat di Jl. Bupati Sudibyo No. 253, Kel. Mangkujayan, Kec/Kab. Magetan dengan harga Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Bahwa tanah tersebut belum ada sertifikatnya dan Tergugat berjanji setelah sertipikat tanah tersebut jadi maka Tergugat akan menyerahkan tanah, bangunan berikut sertipikatnya;
- c. Bahwa Penggugat sudah menyerahkan uang kepada Tergugat sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara di transfer;
- d. Bahwa setelah sertifikat terbit dan sudah diterima Tergugat, Tergugat tidak jadi menjual tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat, dan uang yang sudah diterima Tergugat sebesarRp.150.000.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) tidak dikembalikan kepada Penggugat;
- e. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi).

### 3.2.4 Eksepsi

- a. Excepsi Error In Persona

Bahwa Tergugat tidak pernah menawarkan tanah dan bangunan rumah yang berada di Jl. Bupati Sudibyo No. 253 Kel. Mangkujayan, Kec. Magetan, Kab. Magetan milik Tergugat kepada Penggugat, sehingga Tergugat tidak pernah melakukan hubungan hukum dengan Penggugat, lebih-lebih mengenai perjanjian harga baik secara lisan ataupun secara tertulis dengan harga Rp. 350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) Tergugat tidak pernah bertransaksi jual beli tanah dan rumah dengan Penggugat, Tergugat justru bertransaksi jual beli tanah dan rumah tersebut dengan orang lain; Karena Gugatan Error In Persona sudah selayaknya Gugatan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

- b. Exceptio Plurium Litis Consortium

Bahwa Para Pihak yang ditarik sebagai Pihak Tergugat tidak lengkap, karena Tergugat tidak pernah bertransaksi apapun bentuknya dengan Penggugat, sehingga Penggugat telah jelas melakukan transaksi ataupun pinjam meminjam dengan pihak

lain, sedangkan pihak lain tersebut tidak ditarik sebagai Pihak Tergugat dalam Gugatan Penggugat, oleh karena Gugatan Penggugat Pihak Tergugatnya kurang (tidak lengkap), mohon Gugatan dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

c. *Excepsi Obscur Libellium*

- 1) Bahwa Dalil yang disusun Penggugat tidak jelas, tidak akurat, dan tidak sempurna, dalil Gugatan Penggugat mendalilkan obyek sengketa dalam perkara ini adalah berupa tanah dan rumah sebagaimana terurai dalam posita angka 1 dan 3; Akan tetapi di dalam posita angka 5 dan 6, Penggugat mendalilkan obyek yang disengkatakan berupa uang sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan dipertgas di dalam posita angka 7 dan 8 yang meminta untuk diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah dan rumah milik Tergugat di Jl. Bupati Sudibyo No. 253 Kel. Mangkujayan, Kec. Magetan, Kab. Magetan yang disebutkan batas-batasnya : Utara : Jl. Bupati Sudibyo; Timur : Tanah P. Sutris; Selatan : Jl. Kenongo; Barat : Tanah Dr. Rois; Sedangkan tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam Gugatan Penggugat, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. (Vide Putusan MA tanggal 9 Juli 1973 No. 81K/Sip/1971).
- 2) Bahwa Di dalam petitum angka 2 Penggugat menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Magetan terhadap tanah dan rumah milik Tergugat, sehingga antara posita angka 8 dan petitum angka 2 terjadi perbedaan yang mendasar dan esensial terhadap obyek sengketa; Oleh karena dalil-dalil posita gugatan tidak jelas, kabur dan tidak berhubungan dengan petitum, sehingga sudah seharusnya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat

3.2.5 Alat Bukti

a. Alat Bukti Penggugat

Foto copy Slip Penyetoran uang dari BRI dari Penggugat kepada Siti udarmi (Tergugat) (Bukti P-1); Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah dibubuhi materai yang cukup ah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, kemudian tersebut diberi tanda bukti P-1.

b. Alat Bukti Tergugat

- 1) Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli tanah dan Rumah tertanggal 22 Pebruari 2013 antara Hj. Siti Sudarmi (Penjual) dengan Sdr. Slamet (Pembeli) (Bukti T-1);
- 2) Foto copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Waris dan Kuasa tertanggal 31 januari 2013 dari Ny. Asmani Broto Wijaya dan MT. Bayu Wijayaningtyas kepada Ny. Siti Sudarmi (Bukti T-2);
- 3) Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 00704/Kel. Mangkujayan tanggal 30 Oktober 2007 atas nama Siti Sudarmi, Asmani Broto Wijoyo, Suminingsih, Mf. Eka Bayu Wijayaningtyas, Surat Ukur No. 419/Mangkujayan/2007, luas 996 m<sup>2</sup> tertanggal 18 September 2007 (Bukti T-3);
- 4) Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 756/Kel. Mangkujayan tanggal 16 Oktober 2013 atas nama Siti Sudarmi, Surat Ukur No. 473/Mangkujayan/2013 tanggal 01 Oktober 2013, Luas 500 m<sup>2</sup> (Bukti T-4);
- 5) Foto copy Surat Pernyataan Pengambilan Kredit di BRI Unit Caruban atas nama SLAMET senilai Rp. 600.000.000,- dengan penjamin Yitno tertanggal 06 Agustus tahun tidak terbaca (Bukti T-5);
- 6) Foto copy Salinan Putusan No. 177/Pid.B/2014/PN.Mgt tanggal 10 September 2014 atas nama Terdakwa SLAMET bin BOIMIN (Bukti T-6).

### **3.2 Hasil Pembahasan**

#### **3.2.1 Proses jual beli tanah menurut hukum**

Salah satu cara yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan akan tanah adalah melalui jual beli. Jual beli bukanlah hal yang baru di masyarakat kita, karena praktek jual beli telah lama dilakukan sejak zaman dahulu. Proses jual beli biasanya dilakukan dengan suatu perjanjian ataupun kesepakatan antara para pihak yang berkepentingan. Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah

Jual beli dengan objek hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang

menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah.

Syarat pertama dan kedua (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan) disebut sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan orang-orang atau subjek yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi salah satu atau keduanya, maka perjanjian dapat dituntut pembatalannya atau dibatalkan. Sedangkan dua syarat terakhir (suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal) disebut sebagai syarat objektif, dan apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dalam membuat suatu perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, perjanjian tersebut akan dituangkan dalam bentuk akta otentik. Akta otentik sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas dapat dilihat bahwa bentuk dari akta ditentukan oleh Undang-Undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik.

Dalam suatu proses peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) sering terkendala berbagai macam persyaratan-persyaratan yang berkaitan dengan tertib administrasi pertanahan yang belum terpenuhi, misalnya Sertipikat hak atas tanah yang masih dalam proses balik nama ataupun masih dalam proses penghapusan hak tanggungan. Sehingga para pihak yang akan melaksanakan peralihan haknya mengalami kendala, dan tidak jarang yang seketika itu pula menginginkan proses jual beli itu terselesaikan.

## **4. PENUTUP**

### **4.1 Kesimpulan**

#### **4.1.1 Proses Jual Beli Tanah Menurut Hukum**

Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah (penjual) berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah



yang bersangkutan kepada pihak lain (pembeli). Pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Jual beli hak atas tanah dan bangunan harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diwujudkan dalam Akta Jual Beli (AJB) sebagai tanda bukti telah dipenuhinya sifat terang dan nyata (riil) yang merupakan syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Penandatanganan AJB dapat dilakukan dengan lancar jika syarat-syarat dan dokumen dapat dipenuhi. Problem yang sering muncul adalah ketika sertifikat hak atas tanah masih dalam proses pengurusan misalnya masih dalam tahap pemecahan, masih dalam proses balik nama di BPN, atau proses lainnya.

Menurut Pasal 1457 KUHPdata: “Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya”. Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut pihak penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.

#### 4.1.2 Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Atas Perkara Wanprestasi Jual Beli Tanah

Pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian atas perkara wanprestasi pada Putusan nomor 4/Pdt.G/2016/PN Mgt yaitu dengan memperhatikan Posita dan pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat, diantaranya:

- a. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah ada perjanjian lisan jual beli tanah dan rumah Tergugat di Jl. Bupati Sudibyo No.253, Kel. Mangkujayan, Kec/Kab. Magetan dengan harga Rp.350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Bahwa tanah tersebut belum ada sertifikatnya dan Tergugat berjanji setelah sertifikat tanah tersebut jadi maka Tergugat akan menyerahkan tanah, bangunan berikut sertifikatnya;
- c. Bahwa Penggugat sudah menyerahkan uang kepada Tergugat sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) dengan cara ditransfer;
- d. Bahwa setelah sertifikat terbit dan sudah diterima Tergugat, Tergugat tidak jadi menjual tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat, dan uang yang sudah

diterima Tergugat sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) tidak dikembalikan kepada Penggugat;

- e. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)

Tergugat melalui kuasa hukumnya mengajukan eksepsi atas Gugatan Penggugat, diantaranya:

- a. Bahwa antara Tergugat dengan Penggugat tidak ada hubungan hukum karena Tergugat tidak pernah bertransaksi jual beli tanah dan rumah dengan Penggugat, tetapi Tergugat bertransaksi jual beli tanah dan rumah dengan orang lain; *Plurium Litis Consortium*.
- b. Bahwa pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap (kurang) karena Tergugat tidak pernah melakukan transaksi dengan Penggugat tetapi melakukan transaksi dengan orang lain, sedangkan orang lain tersebut tidak ditarik sebagai Tergugat;
- c. Bahwa gugatan tidak jelas karena di dalam Posita yang menjadi obyek sengketa adalah tanah dan rumah, sedangkan di dalam Petitum yang menjadi obyek sengketa adalah uang sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- d. Bahwa batas-batas dan luas tanah serta bangunan Tergugat yang dicantumkan dalam Gugatan tidak sama dengan batas-batas dan luas tanah serta bangunan yang dikuasai Tergugat;
- e. Bahwa ada perbedaan esensial antara Posita angka 8 dengan Petitum angka 2.

Hakim dalam pembuktiannya membuat kesimpulan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak sesuai, maka hakim menyatakan Gugatan ini mengandung cacat formil karena sebenarnya yang berhak mengajukan gugatan adalah suami dari Penggugat.

#### 4.1.3 Hakim Dalam Mementukan Putusan Perkara Yang Terbukti Dalam Perkara Jual Beli Tanah

Hakim menimbang bahwa yang membeli tanah dan rumah milik Tergugat itu sebenarnya adalah Saksi Slamet dan bukan Penggugat, yang mana Penggugat mentransfer uang sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat karena Saksi Slamet yang menyuruh untuk pembayaran tanah dan rumah milik Tergugat yang dibeli oleh Saksi Slamet, karena awalnya Saksi Slamet meminjam uang kepada Penggugat dengan tujuan untuk membeli rumah dan tanah milik Tergugat.

Hakim menimbang bahwa saat Saksi Slamet meminjam uang kepada Penggugat memakai jaminan berupa sertifikat tanah atas nama Saksi Slamet, kemudian jaminan sertifikat atas nama Saksi Slamet diberikan kepada Guntoyo karena Guntoyo disuruh Penggugat mengambil sertifikat Saksi Slamet, tetapi sertifikat tersebut dijaminkan di bank perkreditan oleh Guntoyo, kemudian Guntoyo melarikan diri hingga sekarang, dan pinjaman Saksi Slamet kepada Penggugat belum dibayar semua oleh Saksi Slamet karena Saksi Slamet dilaporkan Penggugat ke Polres Magetan.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahny suatu perjanjian, yaitu dengan syarat-syarat sebagai berikut: a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; b) Kecakapan untuk membuat perikatan; c) Suatu hal tertentu; d) Suatu sebab yang halal. Maka Penggugat bukanlah orang yang terikat dalam perjanjian jual beli tanah tersebut karena tidak memenuhi unsur subyektif dalam syarat sahny perjanjian. Hal ini berarti Gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengenai wanprestasi jual beli tanah tidak memenuhi syarat sahny perjanjian.

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi yang diajukan Kuasa Tergugat diterima, dan Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*), maka berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara.

Hakim dalam menjatuhkan putusan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*); a) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.673.000,00 (enam ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah).

#### **4.2 Saran**

- a. Diharapkan kedepannya, para pihak dalam proses jual beli tanah atau rumah memperhatikan para pihak dan obyek yang akan diperjanjikan.
- b. Diharapkan para pihak dalam perjanjian jual beli tanah harus menggunakan sistem yang diterapkan oleh negara, sehingga jika terjadi permasalahan hukum, maka tiap pihak memiliki dasar hukum yang kuat.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Fajar Novita, Cici, *Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta Ppat Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 3, Volume 2, Tahun 2014

Harsono, Boedi, 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan

Salim H.S., 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika

Santoso, Urip, *Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi, Perspektif*, Volume Xvii No. 2 Tahun 2012 Edisi Mei

Sarjita, 2005, *Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Yogyakarta: Tugu Jogja

Muhammad Abdulkadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

KUHPperdata

*Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*

Undang-undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris